

Förderung von privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern II“

Sanierung, was ist das?

Viele Gebäude im Bereich des Sanierungsgebietes „Ortskern II“ sind in die Jahre gekommen. Gebäude stehen teilweise leer und sind ungenutzt. Auch hat die Wohnqualität im Sanierungsgebiet teilweise nachgelassen. Mit viel Engagement der Eigentümer, Zuschüssen der Gemeinde und des Landes Baden-Württemberg (Landessa-
nierungsprogramm) soll dem entgegengewirkt werden. Ziel ist es, das Wohnen und das Leben in diesem Bereich attraktiver zu machen und die vorhandenen Gebäude einer Nutzung zuzuführen.

Die Gemeinde gibt hierfür Sanierungsmittel aus und bekommt einen Teil vom Land wieder erstattet. Sie gestaltet die Freiräume, schafft öffentliche Parkflächen, hilft bei der Neuordnung von Grundstücken und gibt den Eigentümern für bestimmte Maßnahmen Zuschüsse.

Für die privaten Eigentümer bedeutet dies: Es können bestimmte Gebäudesanierungsmaßnahmen eine nicht unerhebliche Förderung erfahren. Wer daran denkt, sein Haus zu modernisieren, sollte dies intensiv angehen und bald eine Entscheidung treffen. Deshalb geben wir folgende Hinweise: Grundsätzlich gilt, dass die förderfähigen Maßnahmen im Sinne des Sanierungszieles der Gemeinde sein müssen und natürlich das Objekt im Sanierungsgebiet liegt. Einen Anspruch auf Förderung besteht allerdings nicht.

Finanzierungshilfen für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt bei der Förderung von Privatmaßnahmen liegt bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen verschiedene Fördermöglichkeiten. Im Folgenden werden diese kurz dargestellt:

Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen:

- Einbau von Sammelheizanlagen
- Erneuerung von Fenstern durch Doppel- und Isolierverglasung
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
- Einbau und Verbesserung der Elektroinstallation
- Einbau und Verbesserung von Einrichtungen des Wärme- und Schallschutzes
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäranlagen (Bad, WC, Küche)

Unter Instandsetzungsmaßnahmen fallen u. a.:

- Verbesserung des Putzes einschließlich neuer Farbgebung und Wärmedämmung
- Verbesserung der Dachhaut
- Verbesserung tragender Teile aufgrund ungenügender Gründung

Nicht gefördert werden jedoch reine Schönheitsreparaturen, Unterhaltungsarbeiten und geringfügige Aufwendungen, die dem Eigentümer zumutbar sind sowie Luxusmodernisierungen. Förderfähig sind nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d.h. es sollen zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss mindestens 10.000 € betragen.

Ganz wichtig!

Alle Gestaltungsfragen (z.B. Form von Fenstern und Türen, Farbe des Sockels und der Fassade, Dachaufbauten, Anbauten etc.) sind **vor** Baubeginn mit der Gemeinde und dem Sanierungsplaner bzw. der KE abzustimmen.

Für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten gelten folgende Fördersätze:

25 % der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist; **Förderobergrenze 25.000,00 €.**

35% der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Gebäude von **besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung** bzw. erhaltenswerte Gebäude **für Maßnahmen mit denkmalbedingtem Mehraufwand.**
Förderobergrenze 25.000,00 €.

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gelten die Fördersätze entsprechend.

Weitere Fördervoraussetzungen

Wichtig ist, dass Sanierungsfördermittel nur gewährt werden können, wenn **vor Baubeginn** eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, Leistung etc. geregelt werden. Hierzu werden Kostenvoranschläge oder gegebenenfalls eine Gesamtkostenaufstellung nach Gewerken gemäß DIN 276 von einem Architekten benötigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass Mittel zur Förderung von Privatmaßnahmen nur dann zur Verfügung stehen, wenn diese durch den Haushalt der Gemeinde abgedeckt sind.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbst genutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung.

Auch wenn die steuerliche Abschreibung in Anspruch genommen werden soll, muss **vor Baubeginn** eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Abbruch von Gebäuden

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so können dem Eigentümer Entschädigungen gewährt werden. Erstattet werden die Aufwendungen bis zu 70 %, bis **maximal 20.000,00 €**, wenn die damit verbundenen Voraussetzungen erfüllt und die Auflagen eingehalten werden.

Welche Auswirkungen hat die Sanierungssatzung sonst noch?

Im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sind bestimmte Vorhaben, wie z.B. die Veräußerung eines Grundstücks, genehmigungspflichtig. Diese Genehmigungspflicht dient dem Schutz der Eigentümer und der Gemeinde. Sie soll verhindern, dass Investitionen, die dem Sanierungsziel zuwiderlaufen, durchgeführt werden.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen die im § 144 BauGB aufgeführten Maßnahmen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Dies sind z.B.:

- Bauvorhaben (auch Werbeanlagen)
- Grundstücksverkäufe
- Grundschuldbestellungen

Sonst noch Fragen?

Bitte wenden Sie sich an eine der genannten Kontaktpersonen oder vereinbaren Sie einen Termin. Ihre Ansprechpartner ist die Gemeindeverwaltung Loffenau:

- Frau Daniela Tamba, Tel.: 07083-9233-12, E-Mail: daniela.tamba@loffenau.de



Baden-Württemberg

